

IDENTIFICAÇÃO

Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário METALCASTY LTDA		Nº CPF / CNPJ 05005513000109		Nome Condomínio/Empreendimento	
Valor Compra Venda R\$ 4.500.000,00		Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 21891	
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 21891	
Logradouro R SILVEIRA SAMPAIO		Nº 194		Andar	
Bairro/Setor FAZENDA MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	
		CEP 05656-010		Latitude -23.616430	
				Longitude -46.718470	

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

Região <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Infraestrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> Fossa <input type="checkbox"/> Sistema/Poço Artesiano Tipo Pavimentação: Asfalto		Restritivos / Depreciação <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Risco Ambiental <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais <input checked="" type="checkbox"/> Aeroporto <input checked="" type="checkbox"/> Shopping <input checked="" type="checkbox"/> Parque <input checked="" type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Análise da Região do Bairro/Setor Localização <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Imóvel Rural <input type="checkbox"/> Favela Valor Imóveis na Região <input checked="" type="checkbox"/> Crescente <input type="checkbox"/> Estável <input type="checkbox"/> Decrescente Área Urbanizada <input checked="" type="checkbox"/> Mais de 75% <input type="checkbox"/> 25% - 75% <input type="checkbox"/> Menos de 25% Tendência Uso Terreno <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Limites do Bairro/Setor Vila Sonia, Jardim Maria Luiza, Rio Pequeno, Vila Yara, Pinheiros, Vila Madalena, Perdizes.		Padrão construtivo predominante na Região <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo Fatores Valorizantes <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	

Terreno

Topografia <input type="checkbox"/> Plana / Semi-Plana <input checked="" type="checkbox"/> Aclive (> 10%) <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado (Acidentado) <input type="checkbox"/> Declive (> 10%)		Formato <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular		Dimensões Área Total: 3.240,00 m ² Testada (Frente): 66,80 m Lado Direito: 68,35 m Fração Ideal: 100,000000 % Fundos 48,60 m Lado Esquerdo: 50,65 m	
--	--	---	--	--	--

Tipo de Implantação <input type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado		Nome Acompanhante Vistoria:		Contato Telefônico Acompanhante:	
--	--	------------------------------------	--	---	--

Tipo do Acompanhante <input type="checkbox"/> Corretor <input type="checkbox"/> Proprietário / Construtora <input type="checkbox"/> Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário <input type="checkbox"/> Responsável Construtora <input type="checkbox"/> Engenheiro da Obra <input type="checkbox"/> Zelador <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo					
--	--	--	--	--	--

Condomínio / Imóvel Avaliado

Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliado					
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:	
Nº de Elevadores:		Valor Condomínio:		<input type="checkbox"/> Por Mês <input type="checkbox"/> Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos Casa		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal-alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Normal-baixo <input type="checkbox"/> Baixo/Popular	
				Estado Conservação do Condomínio <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Implantação	

Infraestrutura do Condomínio <input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Jardins					
---	--	--	--	--	--

Tipo Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Galpão <input checked="" type="checkbox"/> Sobrado <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Vaga(s) Autônoma(s) <input type="checkbox"/> Depósito Autônomo <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		Ocupação <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliado Anos 45 Ano Construção 1976		Estado Conservação Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Bom/Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliado <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Baixo/Popular <input type="checkbox"/> Mínimo	
--	--	--	--	---	--	--	--	---	--

Uso do Imóvel Avaliado: Residencial			Fechamento das Paredes:			Total de Banheiros: 0		
--	--	--	--------------------------------	--	--	------------------------------	--	--

Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio		Nº Pavimentos da Unidade 2		Nº Dormitórios	
Dimensões Área Privativa: 794,00 m ² Área Comum (m ²): 0,00 m ² Área Total (m ²): 794,00 m ² Área Averbada: _____ m ² Área não Averbada _____ m ²				Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0		Face Imóvel <input type="checkbox"/> Sul <input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Leste <input type="checkbox"/> Oeste	

Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	
---	--	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------	--

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 27/09/2021

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Realizado vistoria externa no imóvel.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Realizado vistoria externa no imóvel.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

Vagas não documentadas., Realizado vistoria externa no imóvel.

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

Vagas não documentadas.

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Vistoria realizada externamente.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Vistoria realizada externamente.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Vistoria realizada externamente.

10) O imóvel possui características uni-familiares?

Vistoria realizada externamente.

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Vistoria realizada externamente.

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Vistoria realizada externamente.

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Vistoria realizada externa, imóvel esta habitado e não evidenciado indícios de invasão. Imóvel está localizado em PA PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL ZER 1 ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1, (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Amostras:		Critério Utilizado: <input checked="" type="checkbox"/> Área Privativa <input type="checkbox"/> Área Total (m²) <input type="checkbox"/> Terreno					
1	Logradouro R BANDEIRANTE SAMPAIO SOARES	Nº 56	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor VILA MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 05688-050	Latitude -23.609757	Longitude -46.711332
Descrição Sobrado - (Terreno 20mx55m)				Fonte de Informações Livima Consultoria Imobiliária Ltda		Telefone (11) 3230-2793	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 7	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 45	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 3.900.000,00	Data Venda / Oferta 28/09/2021	Valor m² R\$ 5.200,00	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 20,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.100,00	Área da Edificação (m²) 750,00	
Área Privativa 750		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
2	Logradouro R RIBEIRO LISBOA	Nº 311	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor FAZENDA MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 05657-020	Latitude -23.617094	Longitude -46.714776
Descrição Sobrado - (Terreno 15mx110,13m)				Fonte de Informações Romário Imóveis & Ipermutei		Telefone (11) 3586-3330	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 3	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 4.500.000,00	Data Venda / Oferta 28/09/2021	Valor m² R\$ 8.064,52	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 15,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.652,00	Área da Edificação (m²) 558,00	
Área Privativa 558		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
3	Logradouro R DOM TOMAS COSTA E LIMA	Nº 145	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor VILA TRAMONTANO		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 05692-020	Latitude -23.617959	Longitude -46.709473
Descrição Sobrado (Terreno 20mx97,50m)				Fonte de Informações UNION SP		Telefone (11) 2936-8111	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 8	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 4.990.000,00	Data Venda / Oferta 28/09/2021	Valor m² R\$ 10.331,26	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 20,00	Área Total do Terreno (em m²) 1.950,00	Área da Edificação (m²) 483,00	
Área Privativa 483		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
4	Logradouro R OSVALDO LEITE RIBEIRO	Nº 300	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor JARDIM MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 05655-020	Latitude -23.608744	Longitude -46.715747
Descrição Sobrado (Terreno 34,16 m x 54,3m)				Fonte de Informações ESPAÇO DE IMÓVEIS		Telefone (11) 97130-6300	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 4	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 30	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 4.000.000,00	Data Venda / Oferta 28/09/2021	Valor m² R\$ 6.153,85	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 34,16	Área Total do Terreno (em m²) 1.855,00	Área da Edificação (m²) 650,00	
Área Privativa 650		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			
5	Logradouro R RIBEIRO LISBOA	Nº 229	Andar	Complemento	Proximidade do Imóvel km		
Bairro/Setor FAZENDA MORUMBI		Cidade SAO PAULO		UF SP	CEP 05657-020	Latitude -23.618155	Longitude -46.714415
Descrição Sobrado (Terreno 28,79 m x 54,25 m)				Fonte de Informações SPRE - São Paulo Real Estate		Telefone (11) 3567-9555	
Status Ofertado	Nº Vagas Estacionamento 5	Nº Dormitórios	Total de Banheiros	Idade Aparente Imóvel Avaliando 35	Ano Construção	Estado Conservação Imóvel Avaliando Regular	
Valor Venda / Oferta R\$ 4.240.000,00	Data Venda / Oferta 28/09/2021	Valor m² R\$ 4.416,67	Padrão Normal//Médio	Testada (Frente) 28,79	Área Total do Terreno (em m²) 1.562,00	Área da Edificação (m²) 960,00	
Área Privativa 960		Área Comum (m²)		Vida Útil (em anos) 70			

Tabela de homogeneização									
Grau de Fundamentação: II									
Grau de Precisão: III									
Metodologia: Comparativo Direto – Tratamento por Fatores									
Método de Computação: Multiplicativo									
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	Homogeneização (R\$/m²)	
Amostra 1	750,00	3.900.000,00	5.200,00	0,9858	1,0000	0,6167	1,5807	5.537,54	
Amostra 2	558,00	4.500.000,00	8.064,52	0,9156	0,8300	0,7329	1,3965	6.350,96	
Amostra 3	483,00	4.990.000,00	10.331,26	0,9398	0,7671	0,7729	1,3342	7.568,52	
Amostra 4	650,00	4.000.000,00	6.153,85	0,9512	0,9042	0,5765	1,5807	5.608,58	
Amostra 5	960,00	4.240.000,00	4.416,67	1,0486	1,1264	0,6519	1,5807	5.595,15	
Fatores:								MÉDIAS DAS AMOSTRAS	6.132,15
(1) - Área, (2) - Fator Idade e Estado Conservação, (3) - Fator Localização, (4) - Fator Padrão de Construção								Saneamento das Amostras (+/-30%)	Valor Mínimo 4.292,51
									Valor Máximo 7.971,80

Cálculo Valor Avaliação		
Área do Terreno (m²): 3.240,00	Valor m²: R\$ 446,79	Valor Terreno: R\$ 1.447.599,17
Área da Edificação (m²): 794,00	Valor m²: R\$ 4.308,98	Valor Edificação: R\$ 3.421.330,83
Valor de Liquidez: R\$ 2.759.000,00	Valor Imóvel:	R\$ 4.868.930,00
	Valor de Mercado Total do Imóvel:	R\$ 4.868.930,00

Avaliação para Garantia de Financiamento	
Valor Terreno	R\$ 1.447.599,17
Valor Edificação	R\$ 3.421.330,83
Valor do(s) Anexo(s)	
Valor do(s) Anexo(s)	
Unidades Autônomas	
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas
21891	0
Tipo Unidade Autônoma	Descrição
Indefinido	
Área (m²)	Valor
Valor de Liquidação Forçada	
Valor Imóvel	R\$ 4.868.930,00
Valor por extenso: quatro milhões oitocentos e sessenta e oito mil e novecentos e trinta reais	

Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador

Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:

Nome Companhia Avaliação CIWILL CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTO DE OBRAS LTDA

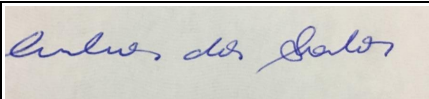
Nome do Avaliador CINTIA DOS SANTOS

CREA / CAU 5061207436-SP

Local e Data

São Paulo

03/10/2021



"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Vista da Rua

Descrição

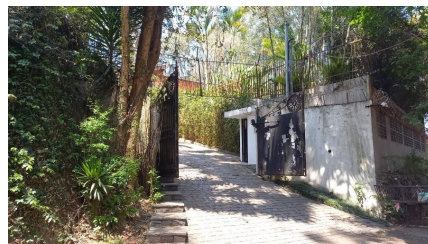
Data Foto 27/09/2021



Representação Vista da Rua

Descrição

Data Foto 27/09/2021



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 27/09/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 27/09/2021



Representação Identificação Numérica

Descrição

Data Foto 27/09/2021

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 29/09/2021

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/09/2021

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/09/2021

Fotos da Amostra 4



Representação Fachada Principal

Descrição

Data Foto 28/09/2021

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal

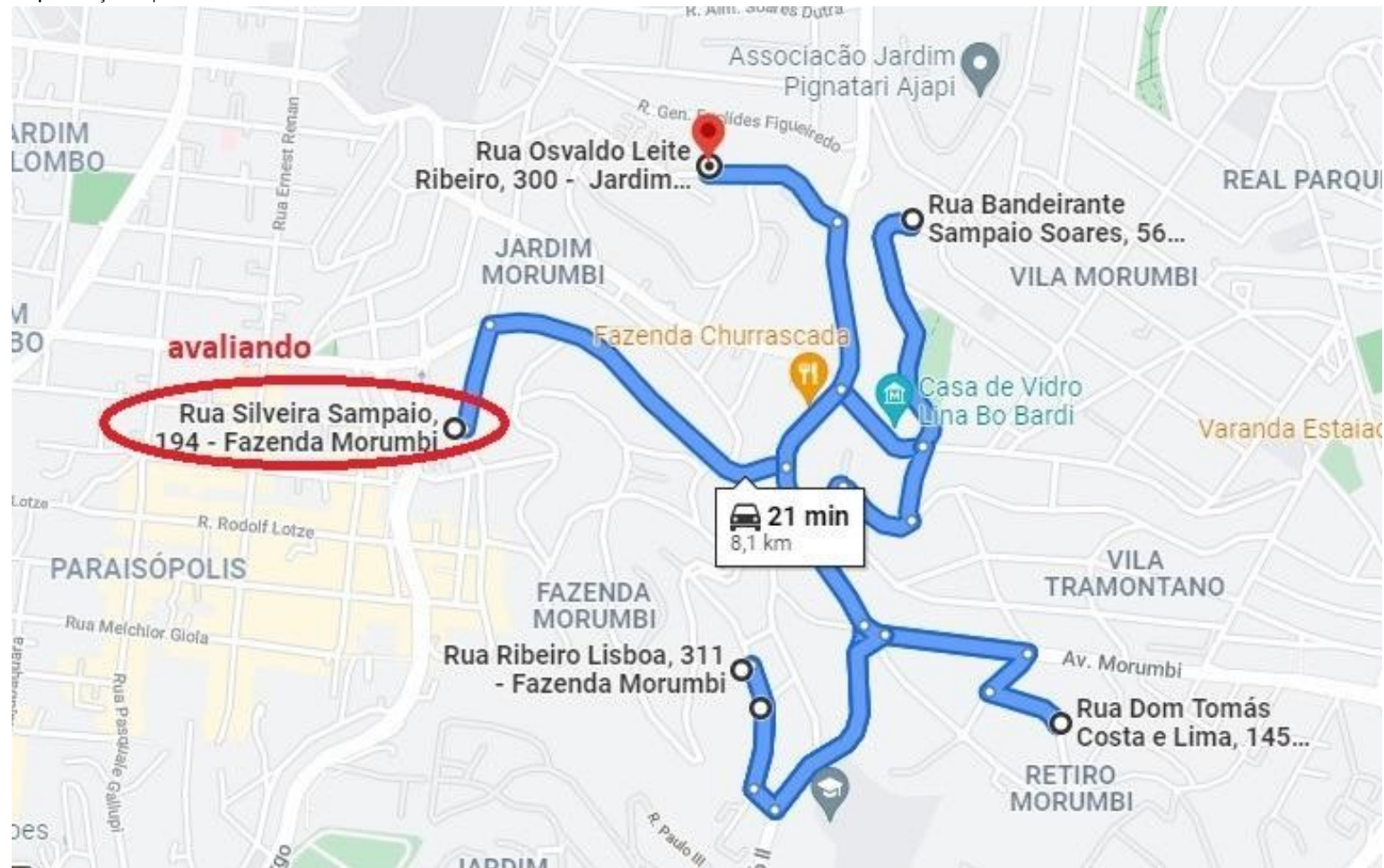
Descrição

Data Foto 28/09/2021

Imagem - Mapa



Representação: Mapa



Representação: Planta de Quadra

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R SILVEIRA SAMPAIO,194

SQL: 123.201.0012-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

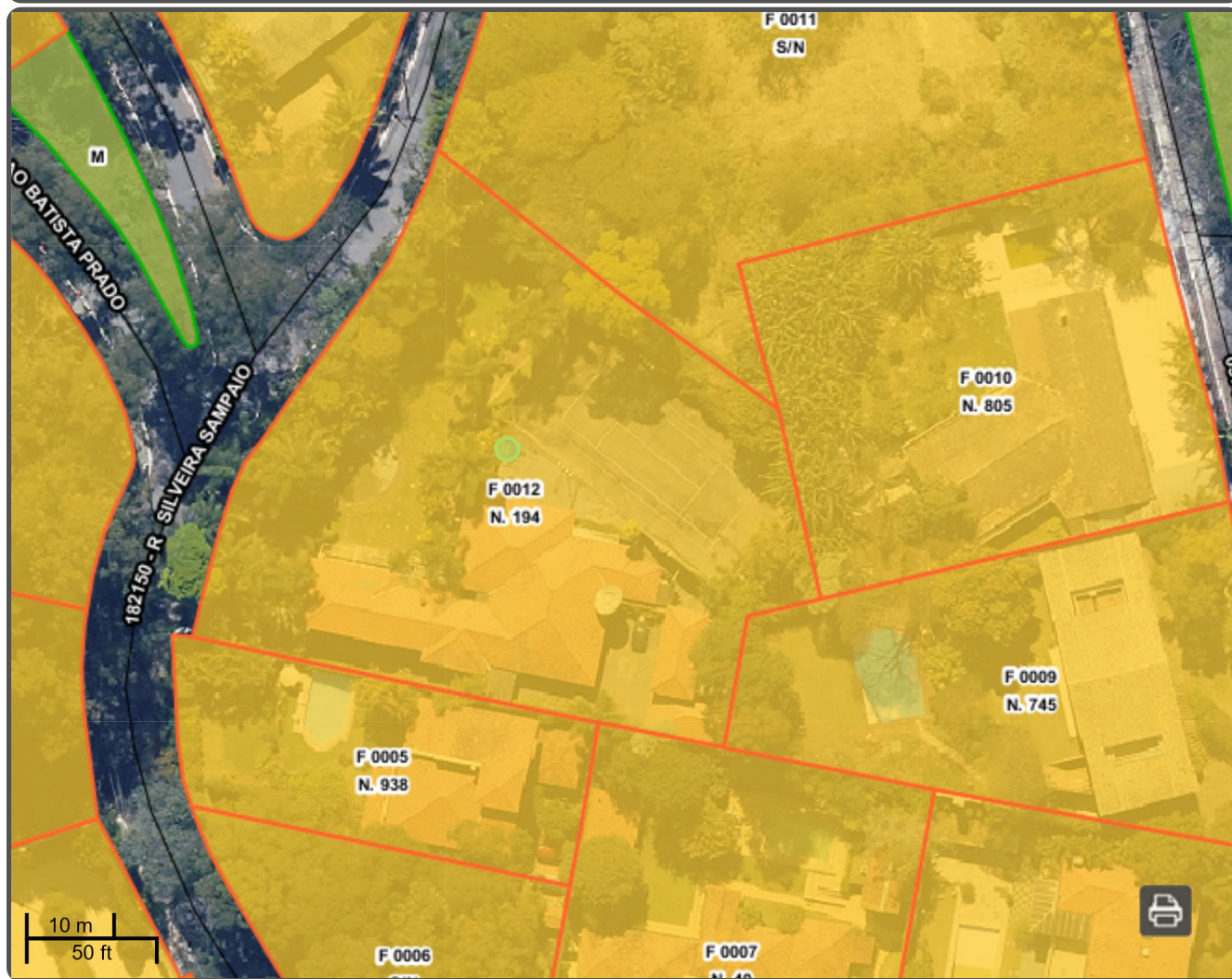
29/09/2021 13:07:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 2

Mapa Digital da Cidade



Escala:

800



Link: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=58189

Data e Hora: 29/09/2021 13:29:53

Legendas

// Lote

-  Fiscal
-  Municipal
-  Via de Acesso

Municípios do Estado de
São Paulo

Ortofoto 2017 - PMSP
RGB

Logradouro

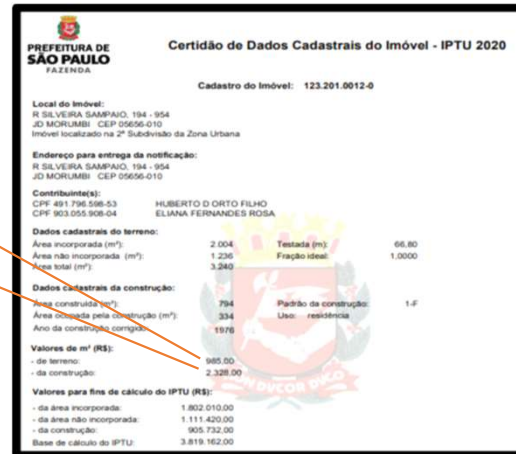
Valor Venal do Terreno: R\$ 985,00

Valor Venal Área Construída: R\$ 2.328,00

Área do Terreno: matrícula 3.240,00

Área Privativa/Construída: matrícula ou IPTU 794,00

Valor Avaliação: 4.868.930,00




9. Cálculo Valor Avaliação

Área do Terreno (m²) 3.240,00 m² Valor m² R\$ 446,79 Valor Terreno: R\$ 1.447.599,17

Área da Edificação (m²) 794,00 m² Valor m² R\$ 4.308,98 Valor Edificação: R\$ 3.421.330,83

Valor Imóvel R\$ 4.868.930,00

Valor Liquidez R\$ 2.759.000,00 Valor Mercado Total R\$ 4.868.930,00

		R\$ 4.868.930,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras:	
IPTU	20.000,00 0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	25,00%
Manutenção/administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	4,08% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,20% ao mês	Custo financeiro	20,10% ao ano
Total 1	0,37% ao mês	Total 2	1,54% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =	1,91% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização	30 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			56,67% R\$ 2.759.000,00